

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING TRYGGA KÖP



## HUDDINGE SPIRÉAN 11

Långkärrsvägen 7  
141 38 HUDDINGE

Enspecta AB

**Besiktningdatum**

2026-06-01

**Objektnr**

2024871

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|   |   |
|---|---|
| OBJEKTINFORMATION.....  | 3 |
| 1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT<br>INFORMATION FRÅN SÄLJARE..... | 4 |
| 2. OKULÄR BESIKTNING.....   | 5 |
| 3. RISKANALYS.....  |   |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....                                  |   |

## BILAGOR

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

#### OBJEKT

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | HUDDINGE SPIRÉAN 11 |
| <b>Adress</b>               | Långkärrsvägen 7    |
| <b>Postnr/ort</b>           | 141 38 HUDDINGE     |
| <b>Kommun</b>               | Huddinge            |

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Besiktningsman</b> | Alekss Gorenko   |
| <b>Telefon</b>        | 010-33 33 365, 0763-109463   |
| <b>E-post</b>         | <a href="mailto:alekss.gorenko@enspecta.se">alekss.gorenko@enspecta.se</a> |
| <b>Besiktningsdag</b> | 2026-06-01 Klockan 9:28  |
| <b>Närvarande</b>     | Alekss Gorenko<br>Säljaren   |

**Besiktningens genomförande  
och omfattning**

## BESIKTNING

### 1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Mäklarföretag</b>              | Notar Mäklare Huddinge   |
| <b>Mäklare</b>                    | Tobias Berger  |
| <b>Tillhandahållna handlingar</b> | Energideklaration. (D)<br>Brandskyddskontroll.<br>Originalritningar.<br>Inga fler handlingar mottogs vid besiktningstillfället.  |
| <b>Förvärv</b>                    | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2023   |
| <b>Säljarens information</b>      | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.  |
| <b>Överlåtelse</b>                | <p>Delar el &amp; VA-installationerna har okänd ålder.<br/>Ålder på dräneringen är okänd.</p> <p>Renoveringar tagna från tidigare ägares upplysningar:</p> <p>1986: Badrum &amp; hall entréplan renoverades.<br/>1988: Yttertaket lades om.<br/>2012: Avloppsservice ledningssystem VV.<br/>2012: Badrum källarplan byggdes om och ledningarna från badrummet till servisen byttes.<br/>2012: I samband med badrumsrenoveringen lades vattenburen golvvärme i badrum, större delar av källarplan &amp; entréhall entréplan.<br/>2012: Isolering av väggar i sovrums källarplan.<br/>2014: Bergvärmepump byttes &amp; borrades.<br/>2016: Samtliga fönster byttes till 3-Glas isoler.<br/>2022: Ny altan mot gatan.</p> <p>Renoveringar utförda av nuvarande ägare:</p> <p>2023: Service av bergvärmepump.<br/>2023: Skärmtak ovan entré sattes upp.<br/>2024: Service av bergvärmepump samt ny hydrofortank.<br/>2025: 2st Luft/luftvärmepumpar installerades.<br/>2025: Brandskyddskontroll utfördes.<br/>2026: Senaste sotning utfördes.</p> |
| <b>Upplysningar</b>               | Säljaren känner inte till några potentiella brister i fastigheten.   |

## 2 OKULÄR BESIKTNING

### Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadsätt.

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Väderlek       | Sol                       |
| Temperatur     | 24,9 °C                   |
| Byggnadstyp    | 1-plans villa med källare |
| Byggnadsår     | 1957                      |
|                | ---                       |
| Grundläggning  | Källare                   |
| Stomme         | Träreglar                 |
| Fasad          | Tegel                     |
| Fönster        | 3-glas isoler             |
| Yttertak       | Betongpannor              |
| Uppvärmning    | Bergvärme                 |
| Ventilation    | Självdug                  |
| Vindsbjälklag  | Trä                       |
| Mellanbjälklag | Betong                    |

## NOTERING

### Vindsutrymme

#### Nockvind

##### **Missfärgningar.**

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

##### **Mikrobiell påväxt.**

Då det vid besiktingen upptäcktes mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

##### **Otät vindslucka.**

En otät vindslucka medför risk att varm fuktig luft tränger upp i vindsutrymmet och kondenserar mot kalla ytor.

##### **Diffusionsspärr.**

Vid stickprovskontroll av diffusionsspärren (åldersbeständig plastfolie) upptäcktes att denna saknas. Detta ökar risk att varm och fuktig luft söker sig upp på vinden.

##### **Insektsnät i takfot saknas.**

Då insektsnät saknas i takfotens luftspalt finns det risk att skadedjur tar sig in i byggnaden och orsakar angrepp.

### Entréplan

#### Entréhall

---

#### Hall

---

#### Matplats

---

#### Kök

##### **Blandare till köksvask.**

Då utloppspipen på köksblandaren går att föra ut över kanten på vasken kan vatten rinna bakom köksinredningen och där orsaka förhöjda fuktvärde i angränsande konstruktioner.

##### **Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.**

Då avrinningsskydd saknas i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

**Vardagsrum**

---

**Allmänt**

**Avsaknad av tilluftsventiler.**

Vid avsaknad av tilluftsventiler minskar ventilationsförmågan och avledningen av fuktig luft blir sämre.

**Badrum**

**Fönster i badzon. (Betongglas)**

Då fönster finns i anslutning till badkar, finns det risk för förhöjd fuktstatus bakom dess anslutningspunkter.

**Paxfläkt.**

Då fläkten i våtutrymmet styrs av en på/av knapp finns det risk att utrymmet inte ventileras alls då knappen står i av-läge.

**Avloppsstos saknas.**

Avloppsstos, avloppsrör eller hylsor ska sticka upp 40 mm över golv när tätskikt installeras. Då avloppsstos är saknas finns det risk för att fukt tränger in och orsakar förhöjda fuktvärden i närliggande konstruktioner.

**Brister i fall mot golvbrunn.**

Då bristfälligt fall i våtutrymmet noterats finns det risk för stillastående vatten på golvet eller bakfall och därmed ökar risken för förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner.

**Klädkammare**

---

**Sovrum 1-2**

---

**Källarplan**

**Hall**

---

**Entréhall**

**Tvättstuga**

---

---

#### Pannrum, duschrum

##### **Rörkopplingar utan fördelarskåp.**

Då rörkopplingarna inte sitter i ett fördelarskåp finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för ökad fuktbelastning vid ett eventuellt läckage.

---

#### Duschrum

##### **Golvbrunnen ligger för nära vägg, mindre än 200mm.**

Avståndet mellan golvbrunn och vägg ska med dagens regler vara minst 200 mm. Detta är något man bör ta hänsyn till nästkommande renovering.

---

#### Sovrum 3

##### **Rörkopplingar utan läckageskydd.**

Då det noterats att det finns rörkopplingar utan läckageskydd finns det risk att det kan uppstå förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktioner vid ett eventuellt läckage.

---

#### Förråd 2-3

---

---

#### Pannrum

##### **Brunnsmanschett ej synlig.**

Då bruk, fix eller annat material täcker ytan i brunnen där brunnsmanschetten ansluter till klämringen kan vi ej se om/hur brunnsmanschetten är applicerad där.

---

---

### Utvändigt Tak

#### Allmänt

##### **Underhåll av plåtdetaljer eftersatt.**

Då underhållet av plåtdetaljer är eftersatt finns det risk att man kan få rostangrepp på dessa.

##### **Tätning vid installationsgenomföringar i tak.**

När brister finns i dessa tätningar ökar risken att fukt tränger in i konstruktionen och utsätter denna för en förhöjd fuktstatus.

##### **Tätning av taknock.**

Då nocktätning saknas/bristfällig kan fritt vatten och snö ta sig in i angränsande konstruktioner och därmed orsaka en förhöjd fuktstatus.

---

#### Framsida

##### **Bakfall på hängränna.**

Då vattnet från hängrännan inte leds mot stuprör finns det risk att takfoten/fasaden utsätts för förhöjd fuktstatus.

---

### Utvändigt Fasad

## Allmänt

### **Stuprörens fals är vänd inåt byggnaden.**

Falsen ska vara riktad utåt ifrån huset. Vid stopp i stupröret under vintertid riskerar vattnet att frysa vilket kan leda till läckage från stuprörets fals.

### **Mindre fogsläpp och tegelstenssprickor.**

Då ytan på tegelstenar skadats och att fogarna börjar släppa har dessa benägenhet att ta upp mer fukt vid nederbörd.

## Vindskivor

### **Underhåll av snickerier eftersatt.**

Då underhållet av snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

## Utvändigt Grundmur

### Allmänt

### **Avrinning från värmepump intill grundmur.**

Kondensvatten från värmepump som inte leds bort ökar risken för förhöjd fuktstatus i grundkonstruktionen.

### **Putssläpp på grundmur.**

Då putsen släpper på grundmur har denna benägenhet att ta upp mer vatten vid nederbörd.

### **Sprickor i grundmuren.**

Då det finns sprickor i grundmuren är det risk att vatten kan tränga in i dessa och orsaka skador som vintertid fryser och förvärrar skadan.

## Källarentré

### **Markbrunn saknas utanför källarytterdörr.**

Då det noterats att en markbrunn saknas utanför källarytterdörren i källarplan, finns det risk att vatten kan tränga in i närliggande konstruktioner och orsaka en förhöjd fuktstatus vid kraftig nederbörd.

## RISKANALYS

---

### Entréplan

#### Badrum

##### **Äldre våtutrymmen.**

I våtutrymme skall det finnas tillfredsställande tätskikt. Material åldras och är ej beständiga, så risk föreligger att skador uppstår när materialen blir utarmade. Även genomföringar såsom brunnar, avlopp och rör genomföringar kan påverkas negativt då tätheten vid dessa inte går att garantera.

##### **Rör genomföringar i våtzone 1.**

Då rör genomföringar finns i våtzone 1, finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus.

##### **Brunn ej bytt vid renovering.**

Då golvbrunnen inte blivit utbytt vid renoveringen finns det risk att tätskiktet inte ansluter korrekt mot brunn. Detta kan föranleda fuktrelaterade skador i angränsande konstruktioner.

---

### Källarplan

#### Allmänt

##### **Uteluftsventilerad källare.**

Klimatet i källare styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar och golv påverkar klimatet i en källare samt ytor bakom väggarna möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

##### **Putssläpp och mineralutfällningar i källare.**

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark. Då dränering är äldre bör detta att hållas under uppsikt. Vid utveckling rekommenderas kontakt med fackman för fastställande av eventuella åtgärdsförslag.

---

#### Förråd 1, sovrums 3

##### **Reglade väggar i källare.**

Utifrån erfarenhet är det känt att uppreglad konstruktion mot vägg i källarutrymmen är riskkonstruktioner. På grund av naturlig fuktpåverkan kan dessa konstruktioner inneha förhöjd fuktstatus.

---

### Utvändigt Tak

## Allmänt

### **Äldre underlagspapp.**

Då den tekniska livslängden på underlagspappen är passerad är pappen känsligare för fuktgenomträngning. Om yttertaket inte inspekteras med jämna mellanrum finns det risk att angränsande konstruktioner utsätts för en förhöjd fuktstatus.

---

## Utvändigt Fasad

### Allmänt

### **Ventiler i tegelfasad.**

Då ventiler i tegelfasad saknas (stötfogar exempelvis) finns det risk att ytterväggskonstruktionen inte ventileras och därmed inte kan torka ut. Detta kan innebära en ökad risk för förhöjd fuktstatus i konstruktionen.

### Fönster

### **Otättheter i anslutning av plåtbleck.**

Då otättheter i anslutning mellan fönstrets plåtbleck och fasad noterats, finns risk att vatten tränger in och orsakar förhöjd fuktstatus.

---

## Utvändigt Grundmur

### Allmänt

### **Växter/rabatter intill grundmur/fasad.**

Av erfarenhet vet man att problem kan uppstå i dagvattenledningar, grundmur, fasad samt dräneringssystem då växtlighet finns intill byggnaden.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

### Källarplan

#### Förråd under trappa

#### **Blåbetong.**

Då det noterades blåbetong i fastigheten rekommenderas en radonmätning för fastställande av eventuella åtgärdsförslag.

---

Signatur



Alekss Gorenko

## Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

### Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

#### Syfte

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**). Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av beställare som separat uppdrag.

#### Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner (**gäller ej enstegsfasad och parallelltak**) av tekniker som erhållit godkännande genom prov.

Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas inte. Fuktmätningen görs med minst 2st mätpunkt per riskkonstruktion (gäller ej enstegsfasad och parallelltak) om inget annat avtalats. Om det vid första mätningen noteras SKADA, kommer en FTU (fortsatt teknisk utredning) föreslås och då behövs det inte ytterligare mätning i riskkonstruktionen där SKADA påträffats.

Fuktmätningen utförs med mätinstrument med källibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

#### Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig ha förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat golv, krypgrund, inredd källare, vind, fasader/syllar och våtutrymmen.

#### Resultat

Resultat från besiktningen av byggnaden och fuktkontrollen i aktuell byggnads riskkonstruktioner redovisas i ett mätprotokoll.

Redovisningen innehåller en kort beskrivning av byggnaden och dess riskkonstruktioner samt resultat från besiktningen och fuktkontrollen såsom byggfel, skadesignaler, förhöjda fuktvärden och skador med utvärdering av resultat och ev. rekommendation till fortsatt utredning.

Besiktningen och fuktkontrollen är ej tillräcklig som underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar. I dessa fall kan fortsatt utredning utföras.

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

Följande noteras i rapporten:

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion t.ex. fukt, mögel, röta och lukt.

Fu (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

Vid bedömningen ÖG (över gränsvärde) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökning av skadan.

## Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

### Redovisning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

**Datum**

2026-06-01

**Utförd av**

Alekss Gorenko

**Fastighet**

HUDDINGE SPIRÉAN 11

**Byggnad beskrivning**

Byggnadsår: 1957

1-plans villa med källare

**Besiktning och fuktkontroll resultat**

Besiktningen av riskkonstruktion

Jämförda med risk för fuktigt klimat.

En relativ fuktighet i riskkonstruktion på mer än ca 80% RF (relativ fuktighet) vid en temperatur på ca 20C.

**Utvärdering av resultat och sammanfattning**

I utvärdering av resultat från besiktning och fuktkontroll bedöms varje riskkonstruktion samt en sammanfattning för byggnaden som helhet.

N (normalt) = riskkonstruktion med normala fuktvärden och inga noterade skadesignaler.

ÖG (över gränsvärde) = riskkonstruktion med förhöjda fuktvärden, noterade skadesignaler och skada i konstruktion tex. fukt, mögel, röta och lukt.

FU (fortsatt utredning) = rekommenderas i riskkonstruktion när skadesignal eller skadans orsak och omfattning inte kan fastställas.

**Relativ Fuktighet (RF)**

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av små vattendroppar.

**Fuktkvot (FK)**

Ett materials fuktighet, t.ex. i en regel mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).

## BESIKTNING OCH FUKTKONTROLL I BYGGNAD OCH RISKKONSTRUKTION

### MÄTPROTOKOLL VID FUKTKONTROLL I SAMBAND MED ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

**Datum**

2026-06-01

**Utförd av**

Alekss Gorenko

**Fastighet**

HUDDINGE SPIRÉAN 11

**Mätinstrument:**

Testo 605i

**Väder:**

Sol

**Uteklimat**

RF 35,8%

Temp 24,9 C

Ånghalt: 8,2 g/m<sup>3</sup>

| Utrymme           | Mätplats | Skadesignal | Fuktkontroll<br>RF %<br>°C<br>ånghalt g/m <sup>3</sup>                                     | Fuktkontroll<br>fuktkvot i<br>trämaterial<br>vikt % | Utvärdering<br>Normalt (N)<br>Över gränsvärde (ÖG) | Fortsatt<br>Utredning rek<br>(FU) |
|-------------------|----------|-------------|--|---|--|-----------------------------------|
| Inomhus självdrag |          |             | RF49,9% 21,5°C<br>Ånghalt: 9,41g/m <sup>3</sup><br>Tillskott ånghalt: 1,22g/m <sup>3</sup> |   | N  |                                   |
| Vind              |          |             | RF45,1% 21°C<br>Ånghalt: 8,26g/m <sup>3</sup><br>Tillskott ånghalt: 0,07g/m <sup>3</sup>   |   | N  |                                   |
| Källare           |          |             | RF50,6% 20,2°C<br>Ånghalt: 8,85g/m <sup>3</sup><br>Tillskott ånghalt: 0,66g/m <sup>3</sup> |   | N  |                                   |
| Reglad vägg       | Sovrum 3 |             |  | 12,1%   | N  |                                   |
| Reglad vägg       | Förråd 1 |             |  | 14,7%   | N  |                                   |

**Slutsats.**

Mätresultatet visar att fuktillskottet i bostaden understiger gränsvärdet 3 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fuktillskottet på vinden understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Mätresultatet visar att fuktillskottet i källaren understiger gränsvärdet 2 g/m<sup>3</sup>.

Om fuktillskottet överstiger gränsvärdet i något utrymme rekommenderas utökad ventilation/översyn av ventilation.

Fuktkvotmätningen som gjordes i sovrummets vägg visade på 12,1%, värde under gränsvärdet (se nedan).

Fuktkvotmätningen som gjordes i förrådets vägg visade på 14,7%, värde under gränsvärdet (se nedan).

Samtliga uppmätta värden kan variera beroende på mätpunkter och årstiden, dessa mätningar är endast stickprovskontroller.

**Fuktkvot**

Mätvärde upp till 15 vikt% = torrt virke

Mätvärde mellan 15 och 17 vikt% = (gränsvärde) Ej gynnsamt klimat för organiskt material

Mätvärde över 17 vikt% = Risk för röta

Mätvärde mellan 19 och 21 vikt% (impregnerat virke) = (gränsvärde) Ej gynnsamt klimat för behandlat virke

Mätvärde över 21 vikt% (impregnerat virke) = risk för försämrad bärighetsförmåga

Gränsvärde tillförd ånghalt i luft g/m<sup>3</sup>

Självdragsventilerat hus (inne - ute) < 3 g/m<sup>3</sup>

Mekaniskt ventilerade hus (inne - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Källare (källare - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Krypgrund/Torpargrund (krypgrund/torpargrund - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

Vind (vind - ute) < 2 g/m<sup>3</sup>

**Relativ Fuktighet (RF)**

Luftens fuktighet mäts i % Relativ Fuktighet. RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av små vattendroppar.

---

Signatur



---

Alekss Gorenko

## OKULÄR KONTROLL:

### VATTEN OCH AVLOPP, ELINSTALLATION

Viss begränsad information lämnas beträffande installationsdelen enligt nedan.

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller filmningar mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av Vatten och avlopp, Elinstallation är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsmannen garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

---

## OBJEKT

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | HUDDINGE SPIRÉAN 11 |
| <b>Adress</b>               | Långkärrsvägen 7    |
| <b>Postnr/ort</b>           | 141 38 HUDDINGE     |
| <b>Kommun</b>               | Huddinge            |

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Besiktningsman</b> | Alekss Gorenko   |
| <b>Telefon</b>        | 010-33 33 365, 0763-109463   |
| <b>E-post</b>         | <a href="mailto:alekss.gorenko@enspecta.se">alekss.gorenko@enspecta.se</a> |
| <b>Besiktningsdag</b> | 2026-06-01 Klockan 9:28  |

**Säljarens information** Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

## KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

### Okulär kontroll

|  |  |
|--|--|
| <b>Utförande vatten</b>                | <b>Kommunalt vatten</b>  |
| <b>Typ av avlopp</b>                   | <b>Kommunalt avlopp</b>  |
| <b>Årtal</b>                           | <b>Installationsår 2012, delvis okänt</b>  |
| <b>Notering</b>                        | <b>Entréplan, Kök</b><br>Då rören inte sitter fast ordentligt finns det risk att rören lossnar vid belastning och då orsakar förhöjd fuktstatus i angränsande konstruktion.  |
| <b>Notering</b>                        | <b>Entréplan, Badrum</b><br>Avloppsinstallationen är av gjutjärn som anses vara en äldre installation. En installation av äldre karaktär löper större risk för att brister uppstår, vilket kan leda till ökad fuktbelastning i angränsande konstruktioner. |
| <b>Slutsats &amp; rekommendationer</b> | <b>Då vatten och avloppsinstallationen som ej är bytt bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.</b>                           |

## KONTROLL AV ELINSTALLATION

Vem har ansvar för elsäkerheten?

Som fastighetsägare/innehavare är man ansvarig för elanläggningen. Även om man själv saknar nödvändiga kunskaper om volt, watt och ampere. Innehavaren är enligt ellagstiftningen skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom. För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte en sådan behörighet.

### Okulär kontroll

---

#### Elcentral

#### Automatsäkrad, Gängsäkrad (porlin), Jordfelsbrytare, Gruppförteckning

Allmänt: Observera att krav på jordfelsbrytare gäller från 2000 (större renoveringar och nybyggnation 2004). Jordfelsbrytare är ett krav vid bland annat utförande av elektrisk golvvärme i våtrum och kan vid avsaknad innebära risk för personskada.

---

#### Vägguttag

#### Jordade vägguttag, Ej jordade vägguttag (entréhall källarplan)

Allmänt: Jordade eluttag med petskydd ökar säkerheten i hemmet.

---

#### Notering

#### Källarplan, Hall

Då ett ojordat eluttag noterats vid klinker på betongplatta finns ökad risk för personskada.

---

#### Slutsats & rekommendationer

Då elinstallationen som ej är bytt bedöms vara äldre och kan ha uppnått sin tekniska livslängd rekommenderas översyn med behörig fackman för fastställande av eventuellt åtgärds- och/eller utbytesbehov.

---

Signatur



---

Alekss Gorenko

Datum: 2026-06-01